

REFERAT By- og Planudvalget d. 15-05-2019

Mødedato Onsdag d. 15. maj 2019 kl. 17:00

Mødested Meldahls Rådhus – Byens Tingstue

Mødedeltagere Steen Wrist Ørts, Kenny Bruun Olsen, Lars Ejby Pedersen, Ole Steen Hansen (Fravær), John Nyborg, Tina Horne, Karsten Byrgesen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
1. budgetopfølgning 2019 for By- og Planudvalget.....	4
Orientering: Cykelsti Kolding Landevej, status på projektering.....	6
Igangsætning af lokalplan for Krogsagervej, Boliger, Erritsø.....	7
Igangsætning af lokalplan og kommuneplantillæg for tæt-lav bebyggelse i Stjernekvartret, Frederi	9
Igangsætning af lokalplan for boliger, Nørrebrogade 109.....	11
Igangsætning af lokalplan for erhvervsområde ved Holstensvej.....	13
Igangsætning af Lokalplan 359 Boliger Gl Færgevej 61, Snoghøj.....	15
Endelig vedtagelse af Lokalplan 367 for Fredericia Spildevand ved Røde Banke og kptillæg nr. 8....	17
Endelig vedtagelse af lokalplan 361 Boliger ved Baunegård, Rudolf Steiner Allé.....	19
Endelig vedtagelse af lokalplan 358 Boliger ved Korskildevvej, Erritsø.....	22
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 363 for erhverv i Kongens Kvarter og kptillæg nr. 6.....	24
Dispensation fra byplanvedtægt 1 til opførelse af bygninger med et større fodaftryk end 1/5 af grun	26
Byfornyelsesmidler Bajonetten 12.....	29
Arkitekturens Dag/Pris.....	32
Lukket: Kondemnering af bolig.....	34
Orientering: Skilte og facader i bymidten.....	35
Orientering vedr. byggesagsanalyse.....	36
Lukket: Orientering.....	37

Punkt 27: Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Punkt 28: 1. budgetopfølgning 2019 for By- og Planudvalget

19/3818

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Budgetopfølgningen på udvalgets område viser et forventet merforbrug på i alt 1,3 mio. kr., som vedrører dels en besparelse på serviceudgifterne med 0,4 mio. kr. samt en justering af bruttoanlægsbudgettet med 1,7 mio. kr. Der søges i 1. budgetopfølgning ikke Byrådet om nogen justering af budgetterne på udvalgets område.

Sagsbeskrivelse:

For at sikre, at byrådet løbende informeres om kommunens økonomi og det forventede regnskab udarbejder koncernområderne og stabe i samarbejde med Økonomi og Personale hvert år tre budgetopfølgninger.

Efter behandling i fagudvalget skal budgetopfølgningen sendes videre til godkendelse i byrådet.

Ved de tre årlige budgetopfølgninger kan budgettet rettes til, så det er i overensstemmelse med ny lovgivning, byrådsbeslutninger, fejl og mangler og ændret efterspørgsel på overførselsudgifterne. For alle andre afvigelser fra budgettet gælder rammestyringens principper om, at overskridelser skal finansieres inden for udvalgets ramme.

Ved budgetopfølgningerne foretages en vurdering af udvalgets økonomi i forhold til de centralt udmeldte rammer for hhv. serviceudgifter og anlæg.

Økonomiske konsekvenser

Nedenstående tabel viser udvalgsområdet vedtagne og korrigerede budget samt det forventede regnskab ved 1. budgetopfølgning fordelt på de relevante udgiftstyper.

Mio. kr.	Vedtaget budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab
By- og Planudvalget i alt	64,6	65,8	65,4
Serviceudgifter	4,9	4,9	4,5
Anlæg, skattefinansieret	25,7	26,8	26,8
Jordforsyning/DanmarkC	28,5	28,5	28,5
Indskud Landsbyggefonden	5,5	5,6	5,6

Der er givet tillægsbevilling på skattefinansieret anlæg vedrørende områdefornyelse i øgadekvarteret. Justeringen på indskud i Landsbyggefonden vedrører sag omkring ombygning af Syrenparken.

Nedenstående tabel viser udvalgsområdets andel af servicerammen og anlægsloftet samt det forventede regnskab inden for disse rammer. Eventuelle afvigelser er et udtryk for enten et pres eller luft på den gældende ramme.

Mio. kr.	Udvalgets andel af statslige rammer	Forventet regnskab
Serviceudgifter	4,9	4,5
Anlægsloft	65,7	67,4

I nedenstående tabel er udvalgets spar/lån vedrørende serviceudgifter specificeret:

Mio. kr.	2018
----------	------

Eksterne puljemidler:

Veteraner som ressource	0,1
-------------------------	-----

Rest afvigelse:

Iværksætteri / væksthuse	-0,1
--------------------------	------

Driftssikring af boligbyggeri (ydelsesstøtte)	-0,4
---	------

Serviceudgifter i alt	-0,4
-----------------------	------

+ = lån / - = opsparing

Der søges i 1. budgetopfølgning ikke Byrådet om nogen justering af budgetterne på udvalgets område.

Status på politiske tiltag er vedlagt som bilag.

Vurdering

Serviceudgifter:

Serviceudgifterne viser et forventet mindreforbrug på 0,4 mio. kr., som primært vedrører driftssikring af boligbyggeri, hvor en række lån er betalt og kommunens andel via ydelsesstøtte hermed er faldet.

Anlæg:

Skattefinansieret anlæg viser ikke behov for justering af budgetter.

I det forventede regnskab indgår udover tidligere beskrevne tillægsbevillinger med 0,6 mio. kr. på både udgifts- og indtægtssiden vedrørende projektet Veteraner som ressource.

Økonomiudvalget anmodede på deres møde den 29. april 2019 om, at Økonomi og Personale gennemgår kommunens anlægsprogram og sikrer, at anlægsloftet ikke overskrides. Udvalget skal derfor forvente, at det bliver behandlet på økonomiudvalgets møde i juni.

På By- og Planudvalgets område er der opsparede anlægsmidler som netto kan specificeres således:

- Byfornyelsespuljer og –projekter -3,8 mio. kr.
- Supercykelsti – lån (forsinket statstilskud mv.) 6,0 mio. kr.
- Lyskryds ved Snaremosvej -1,9 mio. kr.
- Cykelsti ved Kolding Landevej -0,1 mio. kr.
- Analyse trafik og erhvervsudvikling DanmarkC -0,2 mio. kr.
- Cykelsti Adelvej – lån 0,3 mio. kr.

Jordforsyning/Danmark C viser ikke behov for justering af budgetter, der er på områdets opsparede midler vedrørende følgende projekter:

- Byggemodning Østergade -0,2 mio. kr.
- Byggemodning Fuglsang vest lån 0,2 mio. kr.

Det er muligt at overføre spar/lån fra 2018 til 2019, når det enkelte fagudvalg eksplicit beslutter det. Hver enkelt overførsel skal således godkendes politisk, ligesom det enkelte områdes opsparing og gæld skal ses i sammenhæng.

På indskud i Landsbyggefonden er der ikke behov for justering af budgetter.

Indstillinger

Økonomi og Personale og Teknik og Miljø indstiller

- At resultatet af 1. budgetopfølgning godkendes og fremsendes til Økonomiudvalget og Byrådet
- At status på politiske tiltag tages til efterretning

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Bilag til Politiske ændringer budget 2019.pdf

Punkt 29: Orientering: Cykelsti Kolding Landevej, status på projektering

19/1144

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Der er i 2019 afsat midler i budgettet til projektering af cykelsti på Kolding Landevej på strækningen mellem Snoghøj Landevej og Skærbækvej.

Denne sag er en orientering om status på projekteringen.

Sagsbeskrivelse:

Der er i 2019 afsat midler i budgettet til projektering af cykelsti på Kolding Landevej på strækningen mellem Snoghøj Landevej og Skærbækvej.

Projektering af cykelstien er sat i gang. På udvalgsrådet præsenteres status på projekteringen i form af skitseprojekt.

Ligeledes præsenteres anlægsoverslag beregnet på baggrund af skitseprojekt.

Cykelstien på Kolding Landevej er 1. prioritet i Fredericia Kommunes cykelsti katalog.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Teknik og Miljø vurderer, at anlægsoverslaget giver et retvisende billede af, hvor mange midler der må forventes afsat til anlæggelse af cykelstien.

Indstillinger

Teknik og Miljø indstiller at, orienteringen tages til efterretning

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Taget til efterretning.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Punkt 30: Igangsætning af lokalplan for Krogsagervej, Boliger, Erritsø

18/2730

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Kommunen har tidligere modtaget en anmodning fra ejeren af Krogsagervej 2 om igangsætning af lokalplan- og kommuneplantillægsarbejde med henblik på at muliggøre opførelse af 16-18 tæt-lav boliger på Krogsagervej 2 i Erritsø. Sagen var på dagsordenen til By- og Planmødet den 21. marts 2018. Her blev den udsat ”med henblik på nærmere vurderinger” på baggrund af en vurdering i forhold til By- og Planudvalgets principper for byfortætning. Teknik & Miljø har nu modtaget et nyt projekt med op til 14 boliger, på baggrund af hvilket der ansøges om igangsætning af lokalplan.

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har modtaget en anmodning fra Boligkontoret Fredericia om igangsættelse af en lokalplan for en mindre tæt-lav boligbebyggelse på Krogsagervej 2, Erritsø. De oplever et øget behov for denne boligform og har flere på venteliste der ønsker at bo i Erritsø området. I det nye projekt ønskes mulighed for at omdanne en stor parcelhusgrund til op til 14 tæt-lav boliger.

Forhold til kommuneplan 2017 – 2029:

Anvendelsen til tæt-lav boligområde er i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Hovedstruktur, 2.3 Byudvikling, byomdannelse og byfortætning samt Rammer for lokalplanlægning i Erritsø og Snoghøj, E.C.1B – Bydelscenter, Erritsø Butikstov og Erritsø Bygade, hvor de bebyggelsesregulerende bestemmelser sættes til max. 60%. I den ønskede lokalplan vil der blive stillet krav til en boligbebyggelse uden for stor tæthed, og derfor sættes bebyggelsesprocenten til max. 40%, i overensstemmelse med de generelle rammer for bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse.

Anvendelsen til tæt-lav boligområde er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til de generelle rammer for grundstørrelser for tæt-lav minimum 400 m², og der skal derfor udarbejdes tillæg til denne. Dette indebærer en vurdering i forhold til By- og Planudvalgets Principper for byfortætning af, hvorvidt der kan skabes en boligbebyggelse med gode kvaliteter, herunder udendørs opholdsarealer, med lavere grundstørrelser.

Området omkring Erritsø Bygade rummer i dag en del forskellige boligbebyggelser med stor variation i både arkitektonisk udtryk og bebyggelsestype. Der er i området flere eksempler på tæt-lav bebyggelse og senest er der, i området over for Erritsø Kirke, vedtaget en lokalplan for tæt-lav boliger. Opførelse af yderligere tæt-lav boliger vil derfor kunne indpasses i den eksisterende boligbebyggelse. Selve grunden Krogsagervej er omgivet af tæt-lav bebyggelse og parcelhusbebyggelse. Den ligger i nærhed til skole, pasningsordninger, indkøb, svømmehal og rekreative grønne områder, såsom boldbaner ved Erritsø Idrætscenter og Kildeskoven med sø og fredskov. Grundens areal er på ca. 3800 m².

Der er på området en bygning fra 1899, som har bevaringsværdi 4. Denne bygning ønskes ikke anvendt i den nye bebyggelse. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 må ikke nedrives eller ændres udvendigt uden kommunens tilladelse. Det skal derfor indgå i overvejelserne, om man vil give tilladelse til nedrivning. Bygningen er vurderet til at have en fin stand. Den er fritliggende og er derfor ikke en del af en eksisterende bystruktur, men har arkitektonisk tilknytning til andre bygninger uden for matriklen.

Ejeren af ejendommen var i dialog med fire af de seks nærmeste naboer. Naboerne havde fokus på nyt byggeris højde og afstand til skel. En enkelt tilkendegav, at han foretrækker status quo, dvs. at projektet ikke gennemføres. Derudover har en beboer på Erritsø Bygade tilkendegivet, at den bevaringsværdige bygning og det grønne område bør bevares af hensyn til landsbymiljøet, og at det vil være i strid med områdets kvaliteter at gå imod kommuneplanens princip om grundstørrelse på mindst 400 m².

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

I forhold til den geografiske placering er det relevant at overveje, hvorvidt man ønsker bebyggelse på stedet og nedrivning af den bevaringsværdige bygning. På den ene side er det en attraktiv placering nær hal, skole, plejecenter og indkøbsmuligheder. På den anden side kan der argumenteres for, at projektet vil gå ud over et præg af landsbymiljø, som findes ved Erritsø Bygade.

Projektet er blevet vurderet i forhold til By- og Planudvalgets Principper for Byfortætning. Projektet scorer relativt højt på naboinvolvering, grønne områder, bevægelse/passage for omkringboende, seniorvenlighed og børnevenlighed. Det ligger lidt over middel på geografisk placering, merværdi for området som helhed, efterspørgsel, solorientering, opholdsarealer, trafikbetjening (kobles ikke direkte på Erritsø Bygade) og sociale relationer/nærmiljø. Det scorer relativt lavt på højde (højere end omgivende byggeri) og afstand til skel (byggeri relativt tæt på naboer). I forhold til det gamle projekt med 16-18 boliger, som blev forkastet i 2018, er det nye projekt forbedret markant på hovedparten af de vurderede parametre.

Teknik & Miljø vurderer samlet set, på baggrund af de foreliggende skitser, at der (også med en grundstørrelse på mindre end 400 m²) kan opnås et projekt med kvalitet og merværdi for området som helhed, i tråd med mål og visioner i Byrådets Vision 2020 samt i Fredericia Kommunes bosætningsstrategi.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. at udarbejdelse af en lokalplan igangsættes
2. at lokalplanens afgrænsning fastlægges som vist på kortbilag - lokalplanafgrænsning

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Bilag bebyggelsesplan ny og gl.docx

Punkt 31: Igangsætning af lokalplan og kommuneplantillæg for tæt-lav bebyggelse i Stjerne kvarteret, Fredericia Vest

19/3045

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Kommunen har modtaget en anmodning om ombygning af tre tidligere skolehjem til tæt-lav bebyggelse. De tre tidligere skolehjem ligger på tre selvstændige og spredtliggende ejendomme i Stjerne kvarteret. Ombygningen kræver lokalplan- og kommuneplantillægsarbejde, da byggeriet ikke er muligt med det nuværende plangrundlag. Det er bygherrens ønske at ombygge hver ejendom til fire tæt-lav boliger med tilhørende fællesfaciliteter. Lokalplanarbejdet skal erstatte og afløse en ældre deklaration, der regulerer den eksisterende bebyggelse og forhindrer tæt-lav bebyggelse i Stjerne kvarteret.

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har modtaget en anmodning fra en bygherre om ombygning af tre tidligere skolehjem til tæt-lav bebyggelse. Ombygningen kræver udarbejdelse af en lokalplan samt et tillæg til kommuneplan 2017-2029. Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre og regulere opførelse af tæt-lav boliger ved Uranusvænget 20, Plutovænget 5 og Lunavænget 3. Den gældende deklaration, som regulerer dele af Stjerne kvarteret, skal afløses. En ny lokalplan skal derfor også indeholde en tidssvarende regulering af den eksisterende parcelhusbebyggelse.

Desuden skal det afklares om Marsvænget 28 også skal kunne anvendes til tæt-lav bebyggelse. På Marsvænget 28 ejer Region Syddanmark en bygning mægtende til de tre omtalte tidligere skolehjem. Ejendommen kan med fordel inddrages i planarbejdet, så den kan ombygges til tæt-lav bebyggelse ved et evt. fremtidigt frasalg. Region Syddanmark kontaktes for nærmere afklaring.

Stjerne kvarteret, hvor gadenavnene er navngivet efter stjerner og planeter, består af parcelhuse fra 1960'erne og 1970'erne. Skolehjemmene er opført i tilknytning til Center for Høretab (Fredericiaskolen). Bygherre ønsker at ombygge de eksisterende bygninger. Bygherre ønsker at etablere fire tæt-lav boliger i hver ejendom. Lokalplanområdet omfatter det område, som i dag er omfattet af deklarationen.

Afløsning af den tinglyste deklaration

Ejendommene er i dag omfattet af en deklaration, som udlægger området til åben-lav bebyggelse i form af fritstående parcelhuse. Med den endelige vedtagelse af en ny lokalplan afløses deklarationen og tillæg hertil indenfor lokalplanområdet. Der medtages tidssvarende lokalplanbestemmelser for den eksisterende parcelhusbebyggelse i den nye lokalplan. Det er intentionen, at Stjerne kvarterets grundejerforening inddrages i lokalplanarbejdet.

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet ligger i rammeområde V.B.3 - Boligområde, Stjerne kvarteret, som fastlægger området anvendelse til boligområde i form af åben-lav bebyggelse. Bygherrens ønske om at omdanne skolehjemmene til tæt-lav bebyggelse forudsætter, at kommuneplanrammen ændres, så tæt-lav bebyggelse muliggøres. Ændringen vil kun være gældende indenfor lokalplanområdet.

Principper for byfortætning

Bygherrens projektet er et atypisk byfortætningsprojekt, da det drejer sig om ombygning af tre eksisterende bygninger på tre spredtliggende ejendomme. Der er derfor ikke store muligheder for at ændre på bygningernes placering med afsæt i principperne. Visse justeringer vil dog være mulige, og vi har derfor gennemført vurderingen, der viser, at projektet scorer højt på parametrene den overordnet placering i Fredericia og seniorvenlighed. Det scorer relativt lavt på parametrene om opholdsarealernes indretning og trafikbetjening. Vi anbefaler på den baggrund at projektet justeres i forhold til principperne for byfortætning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Da den ønskede anvendelse ikke er i overensstemmelse med det eksisterende plangrundlag for så vidt angår anvendelse, skal der udarbejdes en ny lokalplan med tilhørende tillæg til kommuneplanen.

Teknik & Miljø vurderer, at der med ombygningen af de tidligere skolehjem kan etableres tæt-lav bebyggelse, som kan tilpasses til den eksisterende parcelhusbebyggelse i Stjernekvartret.

Ligeledes vurderes det, at der med den nye lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg vil blive skabt et plangrundlag for tæt-lav bebyggelse, der imødekommer den stigende efterspørgsel på denne boligform/type i Fredericia Kommune.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. at udarbejdelse af en lokalplan for området igangsættes,
2. at udarbejdelse af et tilhørende kommuneplantillæg, som muliggør tæt-lav bebyggelse, igangsættes, samt
3. at lokalplanens afgrænsning fastlægges som vist på kortbilag.

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Kortbilag afgrænsning igangsætning

Punkt 32: Igangsætning af lokalplan for boliger, Nørrebrogade 109

19/2112

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

En privat investor ønsker at udvikle Vesterbrogade 109 til boligområde med etageboliger i hhv. 4 og 5 etager. Området er udlagt til byomdannelsesområde, hvor boliger er en mulighed. Enkelte nabobygninger er i op til 3½ etager mens resten er 1-1½ etager. Kommuneplanen tillader højst 2 etager.

Der indstilles til en drøftelse af acceptable bygningshøjder i byomdannelsesområdet og igangsætning af planlægning for området.

Sagsbeskrivelse:

Fredericia Kommune har modtaget en forespørgsel om muligheden for at opføre boligbebyggelse på ejendommen Nørrebrogade 109 i Fredericia.

I projektet består boligbebyggelsen af 76 lejligheder i størrelsen 40-120 m² med et samlet areal på 6.306 m². Det ønskes at give bebyggelsen en højde på 4 etager mod Thrigesvej og 5 etager mod Nørrebrogade. Bebyggelsesprocenten for byggeriet vil være omkring 120. Situationsplan og facadetegninger er vedlagt som bilag.

Ansøger ønsker at opføre et byggeri i nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses og spiller sammen med de eksisterende bygninger i området. I forespørgslen opridses en række argumenter om, at byggeriet vil løfte området, samt at lejlighederne vil være attraktive for gymnasieelever, ældre og børnefamilier. Ansøgers kommentarer og beskrivelse er vedlagt som bilag.

Ejendommen fremstår i dag som en tom fabriksbygning. Nord for ejendommen er et større erhvervsbyggeri med forskellige anvendelser. Øst for ejendommen er Fredericia Gymnasium. Syd for området er der parkeringsplads for gymnasium og boligområde.

Den omkringliggende bebyggelse består af dels erhverv i 1 etage (6-8 m), gymnasium i 1-2 plan (op til ca. 9,5 m), parcelhuse i 1-1½ plan (op til c. 8,5 m), etagebyggeri i 3½ etage (ca. 14 m) og 2 plans rækkehuse (ca. 8 m). Den omkringliggende bebyggelse er dermed generelt set lavere end det ønskede byggeri på Nørrebrogade 109.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen beliggende i et område, hvor anvendelsen er fastlagt til blandet bolig og erhverv.

Området må anvendes til blandede byfunktioner, boliger, service, offentlige formål. Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1 - 2. Der tænkes på større og mindre industri, lager- og værkstedsvirksomhed. Området må indeholde mindre butikker til områdets daglige forsyning.

Området er desuden udpeget som byomdannelsesområde. Det er målet at byomdanne og udvikle området til at kunne indeholde flere blandede byfunktioner herunder boliger og offentlig og privat service. Det skal fortsat være muligt at anvende området til erhvervsformål for virksomheder uden væsentlige miljøproblemer.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser for området

Bebyggelsespct. max.: 40 for tæt-lav

Bebyggelsespct. max.: 60 for blandet bolig og erhverv

Bebyggelsespct. max.: 60 for etageboliger

Etageantal max.: 2

Bygningshøjde max.: 10 m

Ny bebyggelse kan opføres som egentlige tilbygninger eller som selvstændigt beliggende bygninger, som skal opføres i en nutidig arkitektonisk stil, hvor volumen, materialer og detaljering tilpasses/spiller sammen med de eksisterende bygninger.

Gældende lokalplan

Den gældende lokalplan fra 1996 regulerer i dag anvendelse og udnyttelse for et erhvervsområde mellem Nørrebrogade og jernbanen. Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at sikre områdets status som erhvervsområde for lettere

industri, lager og værkstedsvirksomheder, herunder service- og forretningsvirksomhed, bowling-/billardlokaliteter, offentlige formål, børneinstitution m.m.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Der er administrationens vurdering, at den ønskede ændrede anvendelse til boliger vil kræve en ny lokalplan. Byggeri i 4-5 etager vil ligeledes kræve et kommuneplantillæg, som vil følge lokalplanprocessen.

I forbindelse med en eventuel lokalplanlægning vurderes det, at en række miljøforhold omkring især vejstøj, eksisterende virksomheder, jordforurening og risikoforhold, vil skulle afklares. Det er dog administrationens umiddelbare vurdering, at disse forhold vil kunne afklares i sammenhæng med planarbejdet.

Inden eventuel køber igangsætter et sådant arbejde, ønsker de en politisk tilkendegivelse af, hvorvidt de kan arbejde videre med en bebyggelse med en højde på 4 etager mod Thrigesvej og 5 etager mod Nørrebrogade, som er en forøgelse i forhold til kommuneplanens rammer, der tillader højst 2 etager.

Efter administrationens vurdering svarer 4 etager til en højde på 12-16 m og 5 etager til en højde på 15-20 m. Dette svarer til en etagehøjde på mellem 3 og 4 m pr. etage.

Den omkringliggende bebyggelse er i varierende højde på mellem 6 – 14 m. Den omkringliggende bebyggelse er dermed generelt set lavere end det ønskede byggeri på Nørrebrogade 109.

Teknik & Miljø vurderer, at der er fordele og ulemper ved at acceptere højere byggeri end kommuneplanens maksimalt tilladte 2 etager. En fordel kan være, at det giver mange nye boliger i et byområde, hvor eksisterende infrastruktur kan udnyttes, samt at der vil være flere ældrevenlige boliger, da byggeri over 2 etager skal have elevator. En ulempe kan være, at byggeriet vil opleves højt i forhold til de nuværende omgivelser.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. at omfanget og højden for boligbyggeri på Nørrebrogade drøftes,
2. at By- og Planudvalget igangsætter lokalplan for boligbyggeri på Nørrebrogade 109

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Nørrebrogade 109, Til By- og planudvalget

Nørrebrogade 109, Notat Arkitekt

Nørrebrogade 109. Tegninger

Punkt 33: Igangsætning af lokalplan for erhvervsområde ved Holstensvej

19/2518

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

COWI A/S har på vegne af ADP A/S anmodet om igangsætning af planlægning for placering af lagerbygninger ved Holstensvej/Strandvejen/Indre Ringvej. Projektbeskrivelse er vedlagt som bilag.

Sagsbeskrivelse:

Der er anmodet om igangsætning af planarbejdet for placering af lagerbygninger på ADP's arealer ved Holstensvej/Strandvejen/Indre Ringvej samt aktiviteter til havneformål, som vist på vedlagte kortbilag.

Lagerbygningerne forventes at omfatte bygninger i varierende størrelser med bygningshøjder på op til 20-22 m over terræn og vil fremstå med facader i lyse nuancer, som øvrige lagerbygninger i nærområdet. Lagerbygningerne forventes anvendt til oplagring af løsvareprodukter såsom korn, foderstoffer, grovvarer mm..

Der påtænkes ikke etableret administration eller anden miljøfølsom erhvervsanvendelse inden for området. Vejadgang til området ønskes at ske fra eksisterende vejadgange til områderne.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Området syd for Holstensvej ønskes anvendt til havnerelaterede aktiviteter, fremstillingsvirksomhed, lager, administration og servicevirksomhed samt godshåndtering i miljøklasse 3-6 med en zonerings. Dette område indgår i kommuneplanens rammeområde B.E.3 til havneformål i miljøklasse 4-6. Den maksimale bebyggelseshøjde angivet i rammen er 35 m.

Området nord for Holstensvej ønskes anvendt til havnerelaterede aktiviteter, fremstillingsvirksomhed, lager, administration og servicevirksomhed samt godshåndtering i miljøklasse 1 – 5. Dette område er i kommuneplanens rammeområde B.E.2B udlagt til forskellige former for fremstillingsvirksomhed, lager, administration og servicevirksomhed samt godshåndtering i miljøklasse 1 – 5. Den maksimale bebyggelseshøjde angivet i denne ramme er 16 m.

Det er hensigten med erhvervsområdet ved Holstensvej, at det på sigt får karakter af et egentligt erhvervsområde bl.a. med havnerelaterede virksomheder. Området disponeres således, at evt. nye virksomheders miljøbelastning tilpasses naboområdets miljøfølsomme anvendelse, herunder boliger.

En stor del af området er omfattet af planlægningszonen for risiko omkring Samtank A/S.

Området omkring krydset Holstenvej/Strandvejen/Indre Ringvej er i dag ikke omfattet af en lokalplan.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurdering er, at det fremlagte ønske om opførelse af lagerbygninger med en højde på op til 22 m kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg. Dette udfra, at kommuneplanens rammer for området nord for Holstensvej giver en maks. højde på 16 m. Udarbejdelse af et kommuneplantillæg indebærer, at offentligheden skal inddrages umiddelbart efter igangsættelse af planlægningen.

Der er ikke nogen gældende lokalplan for området Ved Holstensvej/Strandvejen/Indre Ringvej. Der skal udarbejdes en lokalplan, før der kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Dette vurderes ud fra, om der sker væsentlige ændringer i det eksisterende miljø. Opførelsen af et nyt boligområde, større erhvervsbyggeri eller bygninger til offentlige formål kan eksempelvis kræve ny lokalplan. Der skal således igangsættes et planlægningsarbejde (lokalplan) for området for at kunne realisere ønsket om opførelse af lagerhaller.

Teknik & Miljø vurderer derudover, at det på nuværende tidspunkt ikke kan udelukkes, at udarbejdelse af lokalplanforslag skal ledsages af en miljørapport.

Det er Teknik & Miljø vurdering, at det bør undersøges, om der kan være væsentlige miljøpåvirkninger ved etablering af lagerbygninger, som kan gøre det vanskeligt eller måske umuligt at realisere aktiviteterne i forhold til de nærliggende boligområder samt hvordan de forskellige miljøklasser forholder sig til de forskellige miljøpåvirkninger. De væsentlige forhold, som her bør undersøges, er forhold omkring støj, støv, afledning af overfladevand og visuel påvirkning af området/indfaldsvejen.

Teknik & Miljø anbefaler, at resultatet af disse undersøgelser foreligger, når et eventuelt forslag til kommuneplantillæg, lokalplan og miljøvurdering forelægges politisk.

Det er administrationens forventning, at der på mødet kan præsenteres en visualisering for projektet og en støjredegørelse for den ønskede anvendelse for området.

Idet området er omfattet af planlægningszonen for risiko omkring Samtank A/S, skal risikomyndighederne høres og deres bemærkninger indarbejdes i eventuelle planforslag.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at planarbejdet og miljøvurdering igangsættes for lagerbygninger ved Holstensvej/Strandvejen/Indre Ringvej.

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt idet udvalget ønsker, at der arbejdes med forbedring af det visuelle udtryk, herunder beplantning.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Kort med afgrænsning af planområde

Pakhuse til løsvareoplag ved Holstensvej -Projektbeskrivelse

Punkt 34: Igangsætning af Lokalplan 359 Boliger Gl Færgevej 61, Snoghøj

18/1018

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Inden der igangsættes udarbejdelse af et nyt plangrundlag for at muliggøre, at anvendelsen af ejendommen ændres fra erhverv (tidligere Kromanns Planteskole) til tæt-lave boliger, er der behov for en principiel stillingtagen til områdets fremtidige udnyttelsesgrad og disponering.

Sagsbeskrivelse:

Udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen blev oprindeligt politisk igangsat 24. januar 2012, men statens veto mod arealudlæg i Kommuneplan 2013 satte derefter arbejdet i bero. I 2017 kom arealet med i kommuneplanen, som et område til åben-lave boliger.

Dele af ejendommen er omfattet af væsentlige naturmæssige bindinger. I slugten er et området registreret som § 3 beskyttet mose (højmosé) og indenfor et område med hasselnøddebuske er en fredet orkide, Skov-Hullæbe. Mod syd grænser området op til § 3 beskyttet overdrev og særlig værdifuld natur. Det sydvestlige areal er omfattet af skovbyggelinje. Der er også store landskabsværdier i området.

På mødet den 6. februar blev udvalget orienteret om henvendelsen fra en bygherre, Stender, som efter aftale med ejeren, i stedet ønsker at etablere tæt-lave boliger på ejendommen. Bygherre fik efterfølgende tilbagemeldingen om, at byggeriet ikke må blive for tæt, at der skal tages behørigt hensyn til landskabet og, at der ønskes tilbagemeldinger fra naboerne (herunder Trinity).

Sideløbende fik kommunen et eksternt rådgivningsfirma, Planværkstedet, til at udarbejde en landskabsanalyse, i form af et notat, som handler om hvordan man bedst muligt tager hensyn til landskabet i udviklingen af området. Analysen indeholder en række anbefalinger til områdets disponering og principper.

Herudover har Plan & Arkitektur den 11/4-19, stillet krav om, at der skal være luft mellem bebyggelsen herunder, at landskabet fra slugten trækkes ind mellem bebyggelsen, og at der skabes forskellige rumlige oplevelser inde mellem boligerne samt nære opholdsarealer.

Efterfølgende har bygherre fremsendt et forslag til områdets disponering, udarbejdet af Tegnestuen Mejeriet for projektudvikleren den 23/4-19.

I overensstemmelse med anbefalingen i landskabsanalysen, er et større område omkring slugten/skrænten friholdt. Området, der kan bebygges, er opdelt i 3 delområder, som kan udbygges etapevis:

- Delområde 1 nordøst for den eksisterende bolig, omfattende tidligere produktionsarealer (drivhuse).
- Delområde 2 sydøst for den eksisterende bolig, omfattende tidligere produktionsarealer (æbleplantage).
- Delområde 3 omfattende den eksisterende bolig og tilhørende have.

Ejendommen udgør 17.939m² og det påtænkte vejareal udgør 2.195m². Ved fuld udbygning vil:

- Området omfatte 39 boliger (heraf 21 boliger á 133 m² og 18 boliger 95m²).
- Bebyggelsesprocenten for hele ejendommen udgøre 25%.
- Grundstørrelsen pr. bolig udgøre 404m², idet andele af fælles fri-og opholdsarealer medregnes.
- Antallet af parkeringspladser udgøre 1,9 parkeringsplads pr. bolig.
- Skrænten og slugten med nøddeplantagen og fredede orkideer samt mose og store egetræer er friholdt jf. den principielle afgrænsning i landskabsvurderingen, også arealet med det eksisterende gamle kastanjetræ er friholdt.
- Der er arbejdet med indplacering af bebyggelsen i områdets terræn, jf. anbefaling i landskabsvurderingen. Bygherres rådgiver gør opmærksom på, at dette vil der skulle arbejdes endnu mere med. Realiseringen af det nuværende projekt vil forudsætte større terrænreguleringer.

Den nuværende rammebestemmelse i kommuneplanen fastlægger anvendelsen til åben-lave boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 25. For at muliggøre tæt-lave boliger er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Teknik & Miljø har vurderet projektet (dispositionsforslaget modtaget 23/4-19) i forhold til By- og Planudvalgets principper for byfortætning. Generelt set vurderes projektet over middel på samtlige parametre. I top ligger geografisk placering, attraktivitet, opholdsarealer, grønne områder, mulighed for bevægelse/passage og sociale relationer/nærmiljø. Naboinvolvering, afstand til skel og støj ligger lavest, lige over middel. Teknik & Miljø vurderer, at projektet er i tråd med anbefalingerne i landskabsanalysen og Plan & Arkitekturs supplerende krav.

På den baggrund anbefaler Teknik & Miljø, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, herunder med forudgående offentlig høring, hvor anvendelsen ændres fra åben-lave boliger til tæt-lave boliger og, at der udarbejdes et lokalplan forslag i overensstemmelse med følgende anbefalinger:

1. Anvendelsen fastlægges til tæt – lave boliger
2. Maksimal bebyggelsesprocent svarende til ca. 39 boliger og et samlet boligareal på ca. 4.503m².
3. Antallet af parkeringspladser kan reduceres til 1,5 parkeringsplads pr bolig.
4. Vejudlæg 8,5 m og kørebane med fast belægning i 5,5m bredde – det skal sikres, at der er plads til skråningsanlæg, vendeplads til 9 m renovationskøretøj og oversigtsarealer/-linjer, som kørekurver i overensstemmelse med vejlovgivningen.
5. Etapeopdelt bebyggelsesplan (3 delområder, der kan udbygges etapevis).
6. 3 overkørsler, der skal ændres til maksimalt 1 overkørsel, i forbindelse med realiseringen af 3. delområde.
7. Minimum grundstørrelse på 400m² (inkl. andel af friareal).
8. Slugten og skrænten friholdes for bebyggelse og ophold, jf. landskabsanalysens anbefalede afgrænsning, som fælles friareal.
9. Arealet med kastanjetræet skal friholdes for bebyggelse, men kan indgå som opholdsareal, herudover skal der inde mellem bebyggelsen (inden for delområderne 1-3) etableres nære opholdsarealer.
10. Der redegøres mere detaljeret for forholdet til terrænet. I overensstemmelse med landskabsanalysen bør der tages størst muligt hensyn til de eksisterende terrænforhold (indenfor de bebyggelige områder), for så vidt muligt, at undgå store terrænreguleringer og befæstede skråningsanlæg.
11. En ejerforening/grundejerforening skal tage ejerskab på slugten/skrænten og øvrige fællesarealer og anlæg samt vedligeholde den beskyttede mose, nøddeplantagen med fredet orkideer, samt plantebælte mod Gl Færgevej og pleje og bevare det bevaringsværdige kastanjetræ samt dele af de store, gamle egetræer.

Opmærksomheden henledes på, at dispositionsplanen ikke har været vurderet ift. bygningsreglementets afstandskrav i forhold til brand mv., samt i forhold til vejlovgivningen, herunder for eksempel i forhold til om længde- og tværprofiler kan realiseres, samt oversigtsarealer, vendearealer og kørebanekurver. I den videre lokalplanproces kan det påvirke den endelige indretningen af området.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller

at der på baggrund af dispositionsforslaget og landskabsanalysen igangsættes udarbejdelse af forslag til nyt plangrundlag – kommuneplantillæg og lokalplan, som muliggør anvendelse til tæt-lave boliger, i overensstemmelse med ovenstående anbefalinger fra Teknik & Miljø, herunder

at der som det første igangsættes en forudgående offentlig høring for at indkalde ideer og forslag inden udarbejdelsen af kommuneplanændringen, og at der i den forbindelse indhentes tilbagemeldinger fra naboerne (herunder Trinity).

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Dispositionsplan, etape 1 og 2, samt terrænsnit 23 04 2019.pdf

Landskabsnotat_GL Færgevej 61_260219.pdf

Punkt 35: Endelig vedtagelse af Lokalplan 367 for Fredericia Spildevand ved Røde Banke og kptillæg nr. 8

18/9158

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Forslagene til kommuneplantillæg nr. 8 og lokalplan 367 for Fredericia Spildevand har været i offentlig høring i 8 uger fra 5. februar til den 2. april 2019.

I forbindelse med høringen er der kommet 3 høringssvar.

Planerne giver mulighed for at kunne udvide renseanlægget.

En vedtagelse af planerne skal afgøres i Byrådet.

Sagsbeskrivelse:

Byrådet vedtog den 16. januar 2019 at offentliggøre forslag til kommuneplantillæg nr. 8 og lokalplan 367 for Fredericia Spildevand ved Røde Banke.

Lokalplan

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe de nødvendige rammer for realisering af udvidelsesønsker for renseanlægget og sikre de bedste muligheder for dette. Udvidelsen påtænkes at omfatte et teknisk vandanlæg, eventuelt lukket sparebassin og andre mindre tekniske anlæg inden for området. Desuden sikres mulighed for ny bebyggelse, særligt på arealet øst for det eksisterende renseanlæg.

Med planlægningen bevares de eksisterende beskyttede naturarealer inden for lokalplanområdet, ligesom skovmæssige beplantninger mod nabobejbyggelse mod syd sikres som et grønt landskabeligt træk i planlægningen.

Med planlægningen sikres fortsat mulighed for vinteropbevaring af lystbåde på arealer mod Strandvejen. Opbevaringen knytter sig til lystbådehavnen på modsatte side af Strandvejen og indgår ikke i anvendelsen til renseanlægget. Øvrig eksisterende lovlig anvendelse i området vil kunne fortsætte til trods for ny planlægning for området.

Kommuneplantillæg

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår afgrænsning af rammeområder og afgrænsning af økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse.

Der er derfor i det tilhørende forslag til tillæg 8 til Kommuneplan 2017-2029 sket en indarbejdelse af den aktuelle anvendelse og tilpasning af kommuneplanrammernes afgrænsning for at muliggøre udvidelse af Fredericia Spildevand ud mod Strandvejen og for at fastholde det eksisterende naturområde som naturområde.

Høring

I forbindelse med den offentlige høring er der indkommet 3 høringssvar.

2 af høringssvarene er, at der ikke er nogen bemærkninger til planforslagene.

Det tredje høringssvar fremsætter ønske om, at en forsyningsledning beskrives og vises i kommuneplantillægget.

Det er Teknik & Miljø vurdering, at der i lokalplanens redegørelse indføres en beskrivelse af forsyningsledningen og indsættes et kort med forsyningsledningens placering. Der tilføjes ikke noget omkring forsyningsledningen i kommuneplantillægget.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at kommuneplantillæg og lokalplan vil muliggøre de ønskede udvidelser af aktiviteter og anlæg for Fredericia Spildevand.

De indkomne bemærkninger har ikke medført, at der foreslås ændringer i planens hovedprincipper.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet,

1. at kommuneplantillæg nr. 8 og lokalplan 367 for Fredericia Spildevand vedtages endeligt med de anførte suppleringer/ændringer

2. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Hvidbog kptillæg 8 og lokalplan 367 for Fredericia Spildevand

KP-tillæg nr 8 For Fredericia Spildevand ved Røde Banke

LP 367 Renseanlæg og erhverv ved Røde Banke

Punkt 36: Endelig vedtagelse af lokalplan 361 Boliger ved Baunegård, Rudolf Steiner Allé

18/2849

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Lokalplan 361 har været udsendt i offentlig høring og sendes nu til endelig vedtagelse. I løbet af høringsperioden har bygherre indsendt revideret forslag til bebyggelsesplan, som har været udsendt i to ugers ekstra høring, og Vejdirektoratet har henvendt sig ang. vejstøj, hvilket har givet anledning til justeringer.

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har på foranledning af en privat bygherre udarbejdet forslag til Lokalplan 361, Boliger ved Baunegård, Rudolf Steiner Allé. Lokalplanen blev igangsat af By- og Planudvalget 7. februar 2018.

Forinden havde BPU behandlet og forkastet et tidligere forslag til bebyggelsesplan, hvor bebyggelsen var mere tæt og i højere grad mindede om rækkehusbebyggelse. Bygherre udarbejdede efterfølgende et nyt forslag, hvor bebyggelsen hovedsageligt ligger som dobbelthuse. Denne ligger til grund for den nuværende bebyggelsesplan. I forbindelse med dialog med beboere i naboområderne er bebyggelsesplanen blevet justeret til lokalplanforslaget.

Lokalplanen er sendt i offentlig høring på denne baggrund. Undervejs i høringsperioden har bygherre efter yderligere dialog med naboer foreslået en ny bebyggelsesplan, der som nævnt har været sendt i supplerende høring i to uger.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,3 ha og ligger i Snoghøj på Rudolf Steiner Allé 55, matr. nr. 30a Erritsø by, Erritsø.

Lokalplanområdet omfatter et nedlagt landbrug, og i den nordlige del ligger en bavnehøj. Den ene længe af gårdanlægget fungerer som og skal fortsætte som børnehaven og vuggestue, mens de øvrige to længer ikke er i brug og nedrives for at realisere boligbebyggelsen jf. lokalplanen. Lokalplanområdet er omgivet af parcelhusbebyggelse samt en gård, der bruges til beboelse.

Med lokalplanen åbnes mulighed for opførsel af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med bebyggelsesprocent på højst 30 % i lokalplanens vestlige del. I lokalplanens østlige del muliggøres åben-lav bebyggelse med bebyggelsesprocent på højst 30 % samt tæt-lav bebyggelse herunder punkthuse med bebyggelsesprocent på højst 30 %.

I området må vuggestue- og børnehavedrift fortsætte.

Lokalplanen opstiller krav til, at bavnehøjen opretholdes i sin nuværende form, mens beplantning på højen tillades vedligeholdet.

Miljøvurdering

Det er ved en screening af planen vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Offentlig høring

Lokalplanen har været udsendt i offentlig høring i otte uger i perioden 30. januar – 27. marts 2019. Der er indkommet 10 bemærkninger/indsigelser i løbet af denne høringsperiode.

Bemærkningerne og indsigelserne omfatter i hovedtræk:

- Opsøgende dialog fra Vejdirektoratet ang. støjpåvirkning af lokalplanområdet fra motorvej E20.
- Ønske om, at der sikres yderligere luft mellem det nye byggeri og eksisterende boligområde.
- Udeladelse af nord-sti a-b pga. indbliksgener og mulighed for alternativ passage for gående.
- Opklarende spørgsmål til det forventede, kommende byggeri og vejforhold, herunder til vedligeholdelsespligt af veje og stier samt ønske om forbedring af de trafikale forhold ved krydset til Kolding Landevej og på de interne veje.
- Et ønske om tilretning af bebyggelsesplanen, indsendt af bygherre. Bygherre oplyser, at den tilrettede plan er udviklet på baggrund af ønsker fra naboer og børnehaven. Da en ændring af denne type kræver en fornyet høring, har forslaget til ændret bebyggelsesplan været sendt i høring i 14 dage i perioden 26. april – 10. maj 2019.

Støjforhold

Under udarbejdelsen af lokalplanen blev der udført en støjvurdering, som viste acceptable støjforhold.

I forbindelse med den offentlige høring har Vejdirektoratet gjort opmærksom på, at de forudser en større stigning i trafikken på motorvejen end det, der antages i støjberegningen, og derved en større støjbelastning.

Der er derfor udarbejdet nye støjberegninger der viser, at det ved brug af en revideret fremskrivningsfaktor for trafikmængden, og med en forventning om udskiftning til støjreducerende asfalt, vil støjbelastningen af området ligge en smule over den vejledende grænseværdi.

Der er derfor undersøgt forskellige muligheder for reduktion af støjpåvirkningen, herunder lokal afskærmning i lokalplanområdet.

Bebyggelsesplan

Bygherre har i høringsperioden været i dialog med børnehaven samt naboer og har på denne baggrund indsendt en revideret bebyggelsesplan. Denne bebyggelsesplan frigør mere areal til børnehavens have/legeplads og arrangerer bebyggelsen anderledes i lokalplanområdets sydlige del, så naboen syd for samtidig generes mindre af tilstødende bebyggelse. Dette betyder, at den ny bebyggelse rykker mod vest og ligger som nabo til en anden tilstødende matrikel. I det reviderede forslag til bebyggelsesplan udlægges arealet i lokalplanområdets sydvestlige del således til bebyggelse og indgår ikke som friareal.

I rokaden for bebyggelsen ønskes den østlige bebyggelse i delområde 2 ligeledes tilpasset. Ved at flytte byggefeltet mod syd skabes der mere luft imellem bygningerne, og samtidig går arealet fra det samlede friareal.

Rokaden forudsætter, at bygherre tilkøber en del af nabomatriklen øst for lokalplanområdet for at skabe plads til planen. Dette agter bygherre at gøre i tilfælde af, at bebyggelsesplanen vedtages.

Bavnehøjen ligger indenfor lokalplanområdet og udgør et grønt rekreativt område af god kvalitet. Arealet må ikke bebygges og vil derfor bestå som sådan.

Det nye forslag til bebyggelsesplan er sendt ud i en supplerende høring, høringssvarene og Teknik & Miljø kommentarer til dem præsenteres på udvalgsrådet.

Afstand til skel

Naboerne langs lokalplanens vestskel udtrykker behov for sikring af større afstand til det kommende byggeri og foreslår 5 – 10 m byggelinjer langs vestskel.

Lokalplanen fastlægger, at det skrå højdegrænseplan skal overholdes langs vestskel og den aktuelle bebyggelsesplan viser mellem 4 og 7 m afstand til vestskel, og forslaget indsendt i høringsperioden viser mellem 5 og 7 m til vestskel.

Nord-sti a-b

Stien vest om bavnehøjen ønskes sløjfet pga. frygt for indbliksgener med begrundelse i, at der er sikret alternative ruter at bevæge sig ad gennem lokalplanområdet.

Vejforhold

Vedrørende vejforholdene ønskes det, at der udlægges svingbane på Kolding Landevej og belysning ved krydset, da grundejerforeningerne oplever store gener ved krydset fra Kolding Landevej til Rudolf Steiner Allé.

Trafiksituationen internt mellem Rudolf Steiner Allé og Rudolf Steiner Vænget opleves også udfordret, og der opleves farlige trafikale situationer. Der er bekymring for, om yderligere boliger i kraft af lokalplan 361 og Argentinervej vil belaste og slide på stiforbindelserne, hvorfor der foreslås en alternativ forbindelse eller overtagelse af vedligeholdelsen af den eksisterende sti.

Økonomiske konsekvenser

Støjafskærmning kan på sigt blive nødvendig, f.eks. i form af støjskærm ved motorvejen.

Vurdering

Støjforhold

Det angives i lokalplanen, at bygherre skal sørge for, at bebyggelse placeres og udformes sådan samt at udendørs opholdsarealer placeres og indrettes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Bebyggelsesplan

Om bebyggelsesplanen vurderes det, at bygherres nye forslag vil tilgodese børnehaven og naboen, som har været i dialog med kommunen og bygherre under lokalplanprocessen. Boligerne langs lokalplanens vestskele rykkes ca. 1,5 m mod nord, hvorved friarealet ud for disse naboers skel består. Endvidere flyttes de nordlige boliger mod øst, så afstanden til nabo her, øges.

Udlæg til friarealer i området reduceres med dette forslag, mens børnehavens have vil blive forøget. Denne vægtning vurderes at være acceptabel, idet sandsynligheden for daglig brug og værdi vil være størst i forbindelse med børnehaven.

Det vurderes, at delområdet, der omfatter bavnehøjen, kan indgå i beregning af opholdsarealer, idet kommuneplanen muliggør, at ved beregning af opholdsarealer kan nem adgang til skov, parkanlæg mv. indgå. Det vurderes at bavnehøjen er et sådant rekreativt område af kvalitet, som endda ligger direkte indenfor lokalplanområdet.

Afstand til skel

Det vurderes, at afstanden til skel er reguleret tilstrækkeligt i lokalplanen.

Nord-sti a-b

Det vurderes, at Nord-sti a-b kan sløjfes fra planen, da der er sikret passage igennem lokalplanområdet.

Vejforhold

Vejforholdene udenfor lokalplanområdet reguleres ikke med lokalplanen og kan derfor ikke behandles med denne lokalplan. Ønskerne medtages i stedet i arbejdet med trafiksikkerhedsplanen for Fredericia Kommune, hvor de vil blive prioriteret sammen med øvrige ønsker til trafiksikkerhedsfremmende tiltag.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at By- & Planudvalget anbefaler til Økonomiudvalget og Byrådet

1. at lokalplan 361, Boliger ved Baunegård, Rudolf Steiner Allé, vedtages endeligt, idet den oprindelige bebyggelsesplanen udsendt i offentlig høring d. 30. januar 2019, fastholdes, eller
2. at lokalplan 361, Boliger ved Baunegård, Rudolf Steiner Allé, vedtages endeligt med de af bygherre foreslåede ændringer til bebyggelsesplanen, samt
3. at administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

LP 361 Boliger ved Baunegård, Rudolf Steiner Allé, Forslag

LP 361 Indkomne bemærkninger/indsigelsesnotat

LP361 Hvidbog/indsigelser samlet

Punkt 37: Endelig vedtagelse af lokalplan 358 Boliger ved Korskildevej, Erritsø

17/9336

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Teknik & Miljø har udarbejdet et forslag til Lokalplan 358 Boliger ved Korskildevej, Erritsø, samt kommuneplantillæg 3. Lokalplanen muliggør opførelse af en mindre tæt-lav boligbebyggelse og kommuneplantillægget reducerer minimumsgrundstørrelsen fra 400 til 330 m² inden for lokalplanens område.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden den 5. marts 2019 til den 30. april 2019.

I høringsperioden er der indkommet én bemærkning. Afsenderen er som udgangspunkt positiv over for lokalplanen, men har kommentarer til bebyggelsens højde indenfor lokalplanområdet samt adgangsvejen der er placeret udenfor lokalplanområdet.

Sagsbeskrivelse:

Lokalplanforslaget er udarbejdet for at muliggøre opførelsen af op til 8 tæt-lav boliger i maksimalt ét plan.

Lokalplanområdet omfatter grunden beliggende Korskildevej 10, som i dag er bebygget med et ældre stuehus og diverse udhuse. Grunden omgives af parcelhusbebyggelse og tæt-lav bebyggelse, og den ligger i umiddelbar nærhed af en etageboligbebyggelse. Grundens størrelse er ca. 3400 m².

Lokalplanen indeholder bestemmelser der skal sikre, at den fremtidige bebyggelse opføres i en høj kvalitet, og tilpasses det eksisterende byområde.

Aflysning af gældende byplanvedtægt

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 35, som udlægger arealet til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Med den endelige vedtagelse af en ny lokalplan aflyses Byplanvedtægt 35 for det område, som den nye lokalplan omfatter.

Kommuneplan 2017 – 2029 og kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan Fredericia 2017-2029 hvad angår grundstørrelse for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E.B.14 – Boligområde ved Gl. Landevej og Møllebo Allé og minimumsgrundstørrelsen er 700 m² for åben-lav og 400 m² for tæt-lav.

Kommuneplantillæg 3 reducerer minimumsgrundstørrelsen fra 400 m² til 330 m² for at muliggøre opførelsen af 8 tæt-lav boliger på grunden. Grundstørrelsen for åben-lav på 700m² fastholdes. Ændringen vil kun være gældende inden for lokalplanområdet.

Høringsperiode

I høringsperioden er der indkommet en bemærkning, som i hovedtræk er beskrevet herunder. For en mere detaljeret gennemgang henvises til det vedhæftede bilag, Notat om indkomne bemærkninger.

Bemærkning

Afsender har ikke nogle direkte indsigelser imod lokalplanens indhold, men ønsker ikke, at der bliver opført bebyggelse i mere end et plan. Afsenderen påtaler forhold omkring adgangsvejens tilstand og er bekymret for vejens tilstand efter et byggeri i lokalplanområdet. Der udover foreslår afsender, at kommunen overtager og asfalterer Korskildevej.

Vurdering af bemærkningen

Lokalplanforslaget rummer konkrete bestemmelser om at bygninger må opføres med maksimalt 1 etage, og at intet punkt på bebyggelsen må overstige 5,5 m målt i forhold til eksisterende terræn.

Korskildevej ligger udenfor lokalplanområdet. Forhold omkring vejens tilstand og evt. skader efter et byggeri påhviler de tilgrænsende lodsejere med vejret til vejen. Der opfordres til dialog om vejens fremtidige tilstand imellem partnerne.

Nærmere redegørelse findes i notatet om indkomne bemærkninger.

Det vurderes, at bemærkningerne ikke giver anledning til at lokalplanforslaget ændres.

Forslag til ændring fra Teknik og Miljø

Forvaltningen finder behov for at præcisere i lokalplanen, at der maksimalt må bygges 8 tæt-lav boliger indenfor lokalplanområdet. Dette skyldes, at det er det antal boliger naboer og andre interessenter er blevet forelagt i planprocessen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer, at der med Lokalplan 358, Boliger ved Korskildevej, Erritsø og Kommuneplantillæg 3 skabes det nødvendige plangrundlag, som giver mulighed for tæt-lav eller åben-lav bebyggelse ved Korskildevej i Erritsø.

Bemærkningen fra offentlighedsfasen er behandlet i bilag høringsnotat. Høringssvaret har ikke medført, at der foreslås ændringer i planens hovedprincipper.

Teknik & Miljø vurderer at forvaltningens forslag til præcisering, giver anledning til enkelte ændringer i lokalplanen.

Bestemmelsen §7.1. Omfang, der er med til at regulere bebyggelsen omfang og placering, på s. 31 ændres til:

§7.1 . Omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 ved anvendelse til åben-lav boliger. Grundens andel i fælles friarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Ved anvendelse til tæt-lav boliger må der maksimalt etableres 8 boliger indenfor lokalplanområdet. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40 ved anvendelse til tæt-lav boliger. Grundens ideelle andel i fælles parkerings- og friarealer må medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet,

1. at lokalplan 358 og kommuneplan 3 vedtages endeligt med den anførte ændring
2. at Teknik & Miljø besvarer den indkomne bemærkning til planforslaget med udgangspunkt i notatet vedlagt som bilaget Notat om indkomne bemærkninger
3. at Teknik & Miljø bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Kommuneplantillæg nr 3_endelig

Lokalplan 358 endelig

Notat Indkomne bemærkninger

Hvidbog Lokalplan 358 Kommuneplanlæg 3

Punkt 38: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 363 for erhverv i Kongens Kvarter og kptillæg nr. 6

18/2829

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Forslagene til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter har været i offentlig høring i 8 uger fra 5. februar til den 2. april 2019.

I forbindelse med høringen er der kommet 3 høringssvar.

Planerne fastlægger anvendelsen til erhvervsformål. Det er hensigten med lokalplanen at få skabt en mere klar zonerings af området i forhold til de omkringliggende arealer, således der er en mere klar overgang mellem de forskellige erhvervsområders anvendelse omkring Kongens Kvarter.

En vedtagelse af planerne skal afgøres i Byrådet.

Å

Å

Sagsbeskrivelse:

Byrådet vedtog den 16. januar 2019 at offentliggøre forslag til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter.

Der er udarbejdet kommuneplantillæg og lokalplan for et område i den vestlige del af Kongens Kvarter, som giver mulighed for erhverv i en højere virksomhedsklasse end nu.

Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg for at muliggøre etablering af virksomheder/erhverv i miljøklasser op til 7.

Å

Lokalplan

Den kommende lokalplan giver mulighed for erhverv i en højere virksomhedsklasse end nu, herunder industri, lager- og værkstedsvirksomhed, lager- og transportvirksomheder og lignende funktioner samt de til virksomhederne hørende kontor- og administrationsfaciliteter.

Å

Lokalplanen har desuden til formål at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang, udformning og placering, vejadgang, parkering, skiltning samt terrænregulering.

Å

Eksisterende fredskov bevares.

Beskyttede naturområder bevares. Der gives dog mulighed for udvidelse af et eksisterende regnvandsbassin, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Høring

I forbindelse med den offentlige høring er der indkommet 6 høringssvar.

Å

Teknik & Miljø har udarbejdet et notat, â€ NOTAT - Indkomne bemærkninger til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarterâ€, med udkast til Byrådets vurdering og svar til de bemærkninger/indsigelser, der er indkommet i høningsperioden. Af notatet fremgår, at bemærkningerne/indsigelserne foreslår at give anledning til følgende ændringer:

Tilføjelse til redegørelse for reduktionen i udpegningen af naturområde og potentiel økologisk forbindelse i redegørelsen, indarbejdelse af oplysninger om skiltning grænsende op til motorvejen i redegørelsesdelen, ændring af bestemmelse om bebyggelsesprocent fra 100 til 75 samt bestemmelser omkring tinglyste vejbyggelinier for motorvejen indarbejdes i redegørelse og bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at kommuneplantillæg og lokalplan vil muliggøre de ønskede udvidelser af aktiviteter og anlæg for Fredericia Spildevand.

De indkomne bemærkninger har ikke medført, at der foreslås ændringer i planens hovedprincipper.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales over for økonomiudvalget og Byrådet,

1. at kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter vedtages endeligt med de anførte suppleringer/ændringer

Å

2. at Teknik & Miljø, bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser inden offentliggørelse af lokalplanen

Å

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Hvidbog kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter

NOTAT - Indkomne bemærkninger til kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 363 for erhvervsområde ved Kongens Kvarter.docx

Kommuneplantillæg nr 6 Kongens kvarter Vest

Lokalplan 363 for Kongens Kvarter

Punkt 39: Dispensation fra byplanvedtægt 1 til opførelse af bygninger med et større fodaftryk end 1/5 af grundarealet samt bemyndigelse.

19/466

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Der søges om dispensation til at overskride fodaftrykket på 1/5, samt at opføre en carport større end 30 m² tættere på skel end 1 meter, på ejendommen Sanddal Strandsti 2.

Sagsbeskrivelse:

Der er søgt dispensation til opførelse af et nyt enfamiliehus i et plan med carport på ejendommen matr. nr. 4ci Erritsø By, Erritsø, Sanddal Strandsti 2, 7000 Fredericia.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 1, som bl.a. fastsætter følgende:

”§4 Bebyggelsen på den enkelte grund må højst optage 1/5 af grundens areal og skal holdes i mindst 10 m’s afstand fra midten af den eller de veje, ved hvilken ejendommen er beliggende....

Ved opførelsen af nye samt om- og tilbygninger til bestående bebyggelser skal holdes en afstand fra skel på mindst 2,50 m også gældende for bygninger af mur eller andet ildfast materiale og med hårdt tag.

Garager og mindre udhuse opført af ovennævnte materialer og forsynet med brandmur kan opføres indtil 1,00 m. fra skel. Det bebyggede areal for garager og udhuse opført i 1,00 meters afstand fra skel må ikke overstige 30m², højden til taget må ikke være over 2,50 m og taghældningen ikke over 45 o.... ”

Ansøger har i ansøgningens bilag 3 oplyst følgende: Bolig: 210,0 m², kælder: 117,0 m², carport: 43,0 m², overdækninger: 55 m². I ansøgningens bilag 2 er der kun 1m² overdækning.

Ejendommen har en andel af et fælles friareal. Dette og andre fælles friarealer indgår ikke som en del af beregningen af grundstørrelsen, da byplanvedtægten § 4 henviser til den enkelte grund.

En dispensation til at medregne dele af det pågældende fælles friareal, vil kunne give mulighed for at bygge yderligere på grunden.

I området er der siden 2015 givet dispensationer til 35 m² ekstra bebyggelse flere steder ud fra en konkret vurdering og på enkelte adresser til yderligere bebyggelse i tilfælde, hvor den konkrete vurdering har talt for dette.

Tidligere er der givet tilladelser til opførelse af større bebyggelser i området, fordi vi i en periode har beregnet bebyggelsesprocent efter bygningsreglementet og ikke efter byplanvedtægten.

I henhold til § 19 i planloven kan kommunen dispensere fra bestemmelserne i en byplanvedtægt, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette kræver dog naboorientering.

Byplanvedtægt 1, som er fra 1948, omfatter et meget stort område af Erritsø og Snoghøj. For store dele af byplanvedtægtens område er der efterfølgende blevet lavet nye lokalplaner.

I bilag 1 kan der med grønt ses de arealer der stadig er omfattet af Byplanvedtægt 1.

I bilag 2 kan ansøgningen ses med tegninger af ønsket bebyggelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Vurdering

Dispensationer vil altid kræve en konkret vurdering af det konkrete projekt, og hvis den er positiv, vil der skulle foretages en særskilt naboorientering.

Det er vurderet, at der ikke er planmæssige argumenter for at imødekomme ansøgers ønske om sammenlagt 308 m² bebyggelse i fodafttryk.

I den aktuelle sag deler Teknik & Miljø ansøgers opfattelse af, at en 1 etages bolig kan være mindre dominerende for bagvedboende, end en bolig i 1½ etager og at boligens beliggenhed ud til et større fælles friareal, har positiv betydning for vurdering af det ansøgte.

Isoleret betragtet finder Teknik & Miljø derfor, at der kan være grundlag for at meddele en dispensation til dele af det ansøgte, idet, vi blandt andet vurderer på åbenhed i området. I dette konkrete tilfælde vurderer vi, at en del af det fælles friareal vil få grunden til at fremstå med samme åbenhed som øvrige bebyggelser. I vurderingen af hvor meget fælles friareal der medtages, har vi set på grundens bredde op i mod fælles friareal. Administrationen indstiller, at der i denne sag kan gives mulighed for, at der dispenseres til 35m² ekstra + 21m² på betingelse af, at der tinglyses, at der ikke må bygges yderligere på grunden, heller ikke i højden. Det vil for ansøger betyde, at der kan bygges 254 m² i fodafttryk og kun i en etage.

Det skal bemærkes, at der - hvis der meddeles dispensation til medtagelse af dele af fællesarealet- vil der blive skabt præcedens for boligerne i alle områder, der reguleres af Bygningsvedtægt nr. 1. Dette har Teknik & Miljø imidlertid ikke betænkeligheder ved i sager, hvor det kan sikres, at projektet med hensyn til højde, placering og volumen tager tilstrækkeligt hensyn til omgivelserne. Der vil i lignende sager i byplanvedtægt nr. 1, ligeledes ske en vurdering af hvor stor en andel af et fælles friareal det vil være hensigtsmæssig at medtage i beregning af muligheder for bebyggelse.

For at lette sagsgangen og mindske den oplevede sagsbehandlingstid for fremtidige sager, anbefaler Teknik & Miljø, at administrationen bemyndiges til indenfor Byplanvedtægt 1, at meddele dispensation på ejendomme som ligger i tæt forbindelse med et fælles friareal. Det forudsætter naboorientering uden væsentlige naboindsigelser, og vilkår om tinglysning af, at der ikke må bygges yderligere på grunden, heller ikke i højden.

Det vil dog stadigvæk kræve omfattende sagsbehandling og ressourcer til at håndtere dispensationer i området, ligesom eventuelle muligheder for dispensationer ikke umiddelbart er nemt tilgængelige for potentielle ansøgere. Det anbefales derfor at vurdere, om der kan/bør udarbejdes en ny lokalplan for dele af området.

Ansøger har nævnt tidligere beregninger af grundareal og bygningsreglementet som begrundelse for, hvorfor det bør være muligt at give tilladelse. Det vurderes ikke relevant at inddrage tidligere beregninger eller bygningsreglementer, da det fra styrelsens side er blevet fastslået, at der skal beregnes ud fra plangrundlaget. Kommunen er forpligtet til at rette sin sagsbehandling, når den bliver opmærksom på, at sagsbehandlingen er sket på et forkert grundlag.

Hvis ansøger ønsker skriftlig afgørelse på sin ansøgning om 308 m² bebyggelse i fodafttryk, vil vi kunne fremsende et afslag med klagemulighed. Af bilag 3 fremgår bemærkninger til ansøgningen som vil være en del af et evt. afslag.

Vi har i behandling af dispensationsansøgningen alene forholdt os til de samlede oplyste arealer. Vi vurderer, at der er behov for justering af tegningsmaterialet, da de angivne mål ikke umiddelbart er i overensstemmelse med de oplyste arealer.

I bilag 4 kan ses en oversigt med forskellige sammensætninger af arealer i forhold til Byplanvedtægt 1.

I bilag 5 kan der med blåt ses det omtrentlige bebyggede areal for det ansøgte hus med overdækninger og carport.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller,

1. At det meddeles ansøger, at kommunen er sindet at meddele dispensation til i alt 254m² bebyggelse med vilkår om ikke at bygge yderligere, heller ikke i højden og under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige naboindsigelser.
2. At det meddeles ansøger, at kommunen er sindet at meddele dispensation til at opføre en carport tættere på skel end 1 meter under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige naboindsigelser.
3. At administrationen bemyndiges til fremover at meddele dispensation til at medregne dele af et fælles friareal, hvor det ligger i tæt forbindelse med en ejendom, dog med vilkår om tinglysning af ikke at bygge yderligere, heller ikke i højden. Det forudsætter, at vi vurderer at der i projektet er taget tilstrækkeligt hensyn til højde, placering og volumen i forhold til omgivelserne, og der ikke indkommer væsentlige naboindsigelser.
4. At administrationen arbejder med en afklaring af, om der bør igangsættes et arbejde med nye lokalplaner i dele af området omfattet af byplanvedtægt 1.

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendes som indstillet, dog med mulighed for 265 m2 bebyggelse med vilkår om ikke at bygge yderligere, heller ikke i højden og under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige naboindsigelser.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Bilag 1. - Områdekort.docx

Bilag 2. - Ansøgning og dispensation med bilag- Sanddal Strandsti 2.pdf

Bilag 3. - FK's kommentar til ansøgningen.pdf

Bilag 5.pdf

Bilag 4.docx

Punkt 40: Byfornyelsesmidler Bajonetten 12

18/6154

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Ejendommen ligger i Øgadekvarteret, hvor der i øjeblikket via Områdefornyelsesprojektet gøres en stor indsats for at forbedre boliger og facader og forskønne gaderne, bl.a. med bedre affaldsløsninger, for at give et løft til det specifikke område, og derigennem til bymidten mere generelt.

Ejendommen Bajonetten 12 indeholder seks lejligheder, der er i dårlig stand. Ejeren har ansøgt om byfornyelsesstøtte fra puljen i 2019 for Øgadekvarteret til renovering af hele ejendommen, både ud- og indvendigt.

Sagsbeskrivelse:

Baggrunden for byfornyelse i Øgadekvarteret

Byrådet besluttede i december 2016 at afsætte midler til område- og byfornyelse i Øgadekvarteret. Baggrunden var et ønske om at forbedre boligmassen i midtbyen og øge attraktiviteten af både den ”gamle” midtby og Kanalbyen, samt højne synergieffekten imellem dem. Man tog udgangspunkt i Øgadekvarteret, da det havde et relativt nedslidt præg, relativt mange små og utidssvarende boliger og en relativt høj koncentration af boligsociale udfordringer.

Områdefornyelsen, som har fokus på uderum, åbnede en særlig og enkeltstående mulighed for at opnå ekstra statslig støtte til bygningsfornyelse i kvarteret. Planen var, at de statslige og kommunale investeringer skulle skabe bedre bokvalitet for kvarterets beboere og – ikke mindst – tilskynde bygningsejere og private investorer til at gennemføre bygnings- og boligmæssige forbedringer.

Der er i dag fuld gang i indsatsen med forskønnelse af uderum og gader, herunder bedre affaldsløsninger. Der er også flere bygningsfornyelsesprojekter i gang.

Bajonetten 12, eksisterende forhold:

Ejendommen Bajonetten 12 er en typisk beboelsesejendom i Øgadekvarteret. Ejendommen er opført i 1918, tegnet af Fredericias historiske byarkitekt Bodulf Billund, og har bevaringsværdien 4.

Ejendommen har en flot og uforstyrret beliggenhed med smukt udsyn mod syd over Kongens Bastion, Shell tankene og Lillebælt.

I dag rummer bygningen seks mindre boliger med depoter og vaskerum i kælderen og et enkelt fælles baderum på tagetagen, og der er indrettet flere klubværelser på tagetagen.

De 6 boliger på hhv. stuen, 1 og 2. sal rummer i dag små og utidssvarende toiletter og køkkener, og klubværelserne har udelukkende bad.

Husets oprindelige bagtrappe er stadig i brug.

Huset har ikke altaner, og beboernes udendørs opholdsarealer er i gården.

Fremtidige forhold:

I skitseforslaget til ny indretning af stueetagen, 1. sal, 2. sal og tagetagen anvendes næsten alle primære vægge, og der indrettes nyt toilet/bad og køkkener til alle boliger. Bagtrappen nedlægges, og arealet inddrages i boligarealernes køkkenrum. Der indrettes ligeledes to nye boliger på tagetagen i stedet for klubværelserne.

Boligerne på husets tre nederste etager indrettes ens og bliver alle på ca. 61 m².

Ved at påbygge kvist på gårdsiden (over bagtrappen) kan tagrummets nyindrettede to boliger udføres med næsten samme planløsning som de øvrige etager. Tagboligerne tilføres også en hems, hvilket kan etableres ved at taget åbnes op til kip. Disse to boliger bliver på ca. 56 m².

Alle lejlighederne får herved gode lysforhold med gennemlyste rum, og bliver indrettet med eget køkken og eget badeværelse.

Alle otte boliger tilføres en altan på husets sydside på ca. 4,6 m² (ca. 1,5 x 3,1 m).

Samtidig med etableringen af lejligheder bliver bygningens klimaskærm renoveret og istandsat iht. oprindelige materialer og farvevalg. De meget ødelagte og delvist fjernede historiske udsmykninger og bygningsdetaljer tilbageføres i væsentlig omfang. Hele ejendommen får således en gennemgribende renovering.

Økonomiske konsekvenser

Tekst (beløb i mio. kr.)	TB 2018	TB 2019	TB 2020	TB 2021	TB 2022	Anlægs- bevilling	Fri- givelse
Bajonetten 12 - udgift (XA-5xxxx)	4.468					4.468	4.468
Bajonetten 12 - indtægt (XA-5xxxx)	-2.234					-2.234	-2.234
Byfornyelse, pulje - Udgift (XA-50044) -2	-4.468						
Byfornyelse, pulje - Indtægt (XA-50044) -2	2.234						
I alt (- = kasseindlæg/ + = kasseudlæg)	0.000						

Renoveringsomkostninger:

Totale ombygningsudgifter: 7.265.250,- kr.

60 % i støtte: 4.359.150,- kr.

Bidrag til Byggeskedefonden, 1,5 %: 108.979,- kr.

Byfornyesstøtte inkl. Byggeskedefonden: 4.468.129,- kr. => 4.468.000,- kr.

Ejendommen vil være omfattet af Byggeskedefondens dækningsområde. Bidrag på 1,5 % af de totale ombygningsudgifter på 7.265.250,- kr. udgør 100.447 kr. til Byggeskedefonden.

Vurdering

Ifølge de kriterier, der er besluttet for byfornyesstøtte til private udlejningsboliger, kan man i Øgadekvarteret, og i dette tilfælde bajonetten 12, opnå 60 % i støtte til hele projektet.

Ejendommen rummer mange dårlige og utidssvarende boliger, flere består af mindre værelser. Boligerne har ikke adgang til hverken eget eller fælles bad, toilet og køkken. Boligerne lever således ikke op til nutidens standarder, er i meget ringe stand og er meget nedslidte. Derfor vurderer Teknik & Miljø, at der bør gives denne støtte, for at ejerne har mulighed for at realiserer projektet.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at der træffes byfornyesbeslutning for Bajonetten 12
2. at budgettet tilrettes med de under "Økonomiske konsekvenser" anførte ændringer

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Bilag

Bajonetten 12 foto.pdf

Punkt 41: Arkitekturens Dag/Pris

18/6632

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Arkitekturens dag afholdes hvert år, første mandag i oktober. I 2018 blev der uddelt en arkitekturpris, hvor hovedprisen gik til Banedanmarks kontrolltårn og borgernes pris gik til det tidligere Købmagergades Skole. I denne sag evalueres arrangementet i 2018 og der gives bud på, hvad arrangementet i 2019 kan indeholde. Arkitekturens dag 2019 er den 7. oktober.

Sagsbeskrivelse:

Evaluerings af Arkitekturens Dag 2018, hvor indholdet var uddeling af Arkitekturpris i Fredericia:

Forbedringspotentiale:

- Processen kunne have været opstartet i bedre tid, hvilket kunne have givet flere mulighed for at deltage i besigtigelse og gjort, at selve plaketten havde været klar på dagen.
- Der kunne have været flere projekter at vurdere på.

Positivt:

- Der var lærerige debatter omkring arkitektur og en øget bevidsthed om de muligheder, god arkitektur rummer.
- Samarbejdet om sagen mellem politikere, administration og ekstern dommer var meget positivt.
- Positiv mediedækning, der sagtens kan udvikles yderligere.
- Fondsprojekterne skinner igennem som gode bidragsydere i debatten og kandidater til en pris, og det kan give fortsat positiv opmærksomhed, når fondsarbejdet slutter til sommer.

Antallet af nominerede projekter kunne som nævnt have været højere – måske er mængden af nybyggeri i Fredericia ikke stor nok til at uddele Arkitekturpris hvert år. Der er dog også mange andre muligheder for at skabe gode oplevelser og debatter på Arkitekturens dag.

Der kunne peges på følgende muligheder for et videre forløb med Arkitekturens dag under faste rammer:

A. At forsætte med pristildeling hvert år, på trods af relativt få kvalificerede projekter.

B. At lave en rytme således, at der hvert andet år er pristildeling og hvert andet år er en event på dagen. Fx lige årstal = pris / Ulige årstal = event (dvs. 2019 = event)

C. Lave events hvert år med en plakette pristildeling de år der er noget, at sætte pris på

Økonomiske konsekvenser

Afhænger af, hvilken model/hvilke events der vælges.

Vurdering

Teknik & Miljø vurderer umiddelbart, at model B er mest hensigtsmæssige, at gå videre med for Fredericia. I model B samles projekter sammen for to år og det burde kunne give kvalitetsprojekter nok til præmiering, hvor fagdommer og besigtigelsesture udføres. Denne model giver en enkelt let forklarlig rytme for arrangementerne fremadrettet.

Nogle idéer til events op til og på selve dagen:

1. Foredrag, fx ved foreningen "Historiske Huse", der kommer og fortæller om deres arbejde.
2. Udstilling af nye projekter i byen eller udstilling af et valgt tema
3. Samarbejde med Fredericia Gymnasiums designlinje, Kolding kunsthåndværkerskole eller Arkitektskolen i Aarhus
4. Tema om Bevaringsfonden og dens følger virkninger på byen. Som plancheudstilling og byvandring.
5. Tema om Infill i midtbyen – Når vi selv er mere klare på denne del.

6. Samarbejde med Fredericia Gymnasiums designlinje om design af byhuse til Fredericia. Det kunne være som en 1:1 skala facadestudier udstillet som tryk på stilladslærred, på de åbne gavle på P-pladsen Norgesgade Nord. Herved kunne denne p-plads omdannes og forskønnes fra at være en trist og misrøgtet baggård til et decideret byrum med bygningsfacader på alle sider - og alle kunne se på byen og pladsen med nye briller.
7. Sætte lærreder op i facadelinjen på de tomme byggegrunde vi har i byen. På disse lærreder skulle Fredericia Gymnasiums designlinje eller en anden designskole projicere deres forslag til facader i en løbende udstilling i 1:1 skala.
8. Byggeklodser/kæmpe-lego på Rådhuspladsen

Teknik & Miljø foreslår, at vi til dette års arrangement/event går videre med pkt. 1 og 4, dvs. arrangerer et foredrag omkring byens bevaringsværdige huse, med fokus på bevaringsfondens arbejde, kombineret med plancheudstilling og byvandring. Der bør dog holdes muligheder åbne for justeringer, herunder af ressourcemæssige årsager. Øvrige punkter beholder vi i banken for eventuelt senere anvendelse.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at By- og Planudvalget

- drøfter evaluering og idéer til Arkitekturens dag, samt
- beslutter at administrationen arbejder videre med pkt. 1 og 4, dog med mulighed for justering.

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Godkendt.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Punkt 42: Lukket: Kondemnering af bolig

19/3823

Punkt 43: Orientering: Skilte og facader i bymidten

14/5598

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Teknik & Miljø arbejder med forskønnelse af bymidten på flere fronter: Dels afslutning af arbejdet med Bevaringsfonden og fastholdelse/videreførelse af de gode resultater, dels en ny lokalplan for facader og skilte, dels en afklaring af retningslinjer for nybyggeri/infill. I alle dele af dette er samarbejdet med byens aktører vigtigt.

Sagsbeskrivelse:

Teknik & Miljø har i en længere periode arbejdet med en bymidtelokalplan, fordi vi ser et behov for en opdatering af lokalplan 164 vedr. emnerne facader, skilte og nybyggeri/infill. Det har været kompliceret, fordi der er mange ønsker og holdninger til disse emner. Det har bl.a. været drøftet, hvorvidt der skal være forskellige regler forskellige steder i byen og i hvilken grad der bør reguleres i supplement til den gode dialog.

Forskønnelse af bymidten er en samlet indsats, hvor vi allerede er nået langt. Ikke mindst pga. Bevaringsfonden, hvor vi lige nu har stort fokus på at få afsluttet sagerne godt og bibeholde momentum til at få endnu flere huse restaureret (dog uden støtte/ kun byfornyelsesmidler i Ø-gadekvarteret). Der har også været gjort et stort stykke arbejde i forhold til skilte, med inddragelse af Business Fredericia, Bygningskultur Fredericia og andre eksterne interessenter, så vi i dag har en god administrationspraksis.

Teknik & Miljø er i gang med at udarbejde en lokalplan for skilte og bevaringsværdige bygninger (facader) og forventer at kunne have et forslag klar til politisk godkendelse i efteråret 2019 eller i løbet af vinteren. Planen er at lave en pixi-version eller folder, som kan uddeles i bymidten, evt. bringes i pressen, og skærpe bevidstheden om, hvordan man sikrer en flot facade, og hvad reglerne er. Dette kan forhåbentlig ske i samarbejde med aktørerne i byen, herunder Bygningskultur Fredericia. Sideløbende hermed arbejdes med en proces for fastlæggelse af kulturmiljøer/ særlige områder i byen samt retningslinjer for nybyggeri, som kan afkaste ny(e) lokalplan(er) og/eller en arkitekturpolitik.

I arbejdet med forskønnelse af bymidten er den gode dialog og samarbejdet med byens aktører afgørende. Dels fordi, der er grænser for, hvor langt man kan komme med regler og regulering, dels fordi der er begrænsede ressourcer i Teknik & Miljø til håndhævelse. Men mest af alt fordi, den gode dialog er afgørende for at finde frem til de bedste løsninger for alle parter.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Ingen.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen drøftes og tages til efterretning.

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Drøftet og taget til efterretning.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Punkt 44: Orientering vedr. byggesagsanalyse

19/2623

Sagen afgøres i:

By- og Planudvalget

Sagsresumé

Orienteringssagen er en opfølgning på budgetforligstekst fra forlig indgået september 2018.

Sagsbeskrivelse:

I budgetforligstekst indgået i september 2018 er der beskrevet: ”Der igangsættes en analyse af byggesagsområdet, der skal have fokus på borgernes tilfredshed samt struktur og arbejdsgange. Analysen skal være klar ved næste års budget, hvor målet er at forbedre kvaliteten og sænke prisen.”

Med baggrund i teksten er der igangsat en analyse, hvor der arbejdes på følgende forhold:

- Hvordan er tiden fordelt i en byggesag?
- Hvornår sker der inddragelse af kompetencer internt/eksternt i forløbet af en byggesag?
- Brugertilfredshedstilbagemeldinger, hvor efterspørges der yderligere og hvad opleves godt.
- Hvad er ressourceforbruget på de områder, vi har fritaget for gebyr?
- Hvad er ressourceforbruget på de områder, hvor vi har fast takst?
- Vilkår for gebyr, gebyrberegning og hvordan ser gebyr ud på landsplan.

Der vurderes, at der ikke frem mod budgetforhandlingerne vil være opnået erfaring med stikprøvekontrol i et omfang, der gør det muligt at have konkrete data på området.

Analysen forventes at komme til at indeholde en beskrivelse af byggesagsområdet, herunder tid/økonomi ved forskellige typer sager og en vurdering af, hvor der efterspørges yderligere service.

Der orienteres om status for analysen på mødet

Økonomiske konsekvenser

Der er ikke afsat midler til at udføre analysen, hvorfor analysen udføres internt

Vurdering

Det vurderes, at byggesagsanalysen vil være klar til budgetforhandlingerne

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning

Beslutning i By- og Planudvalget den 15-05-2019

Taget til efterretning.

Fraværende:

Ole Steen Hansen

Punkt 45: Lukket: Orientering

19/47